

**PROTOKÓŁ
WALNEGO
ZGROMADZENIA
CZŁONKÓW
S.M. „DOMHUT”**

z dnia 16 czerwca 2018 r.

PROTOKÓŁ
Walnego Zgromadzenia Członków
Spółdzielni Mieszkaniowej „DOMHUT”
z dnia 10 czerwca 2017 r.

Zwołanie Walnego Zgromadzenia Członków zgodnie ze Statutem Spółdzielni na podstawie § 48 ust. 1 Statutu Spółdzielni.

Obecni na Walnym Zgromadzeniu – członkowie Spółdzielni Mieszkaniowej „DOMHUT” zgodnie z załączoną listą obecności. Zebranie jest ważne – 57 obecnych.

Listą obecności załącznik nr 1.

PROPONOWANY PORZĄDEK OBRAD

1. Otwarcie Walnego Zgromadzenia Członków i wybór Prezydium.
2. Przyjęcie porządku obrad.
3. Wybór Komisji:
 - Mandatowo-skrutacyjnej (3-5 osób),
 - Wnioskowej (3 osoby).
4. Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej za 2017 rok.
5. Sprawozdanie z działalności Zarządu za 2017 rok.
6. Sprawozdanie finansowe za 2017 rok.
7. Dyskusja nad sprawozdaniami.
8. Podjęcie uchwał w sprawie:
 - 1) przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej Spółdzielni,
 - 2) zatwierdzenia sprawozdania Zarządu Spółdzielni,
 - 3) zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni,
 - 4) udzielenia absolutorium członkom Zarządu.
9. Przedstawienie projektu uchwały podziału nadwyżki bilansowej (zysku netto) i podjęcie uchwały.
10. Przedstawienie projektu zmian w Statucie S.M. „DOMHUT” wynikających z nowelizacji ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie innych ustaw i podjęcie uchwał:
 - 1) w sprawie zatwierdzenia zmian w Statucie,
 - 2) w sprawie zatwierdzenia jednolitego tekstu Statutu.
11. Sprawozdanie Komisji Wnioskowej.
12. Zamknięcie obrad Walnego Zgromadzenia Członków.

Zawiadomienie z proponowanym porządkiem obrad stanowi załącznik nr 2.

1. OTWARCIE WALNEGO ZGROMADZENIA I WYBÓR PREZYDIUM

Walne Zgromadzenie Członków S.M. „DOMHUT” otworzył Przewodniczący Rady Nadzorczej Pan Łukasz Izdebski. Powitał przybyłych Członków Spółdzielni, Zarząd i pracowników Spółdzielni. Poinformował, iż Walne Zgromadzenie Członków zostało zwołane przez Zarząd Spółdzielni na podstawie § 48 ust. 1 Statutu. Stwierdził prawidłowość zwołania Zebrania.

Przewodniczący R.N. poinformował, że należy dokonać wyboru Prezydium Walnego Zgromadzenia w składzie: Przewodniczący, Z-ca Przewodniczącego oraz Sekretarz.

Do Prezydium Zebrania zgłoszono kandydatury:

1. Zbigniew Olszowski
2. Józef Kassyk
3. Narcyza Tonderska

Osoby te wyraziły zgodę na kandydowanie.

Poddano pod głosowanie wybór Prezydium Zebrania w składzie: Zbigniew Olszowski, Józef Kassyk, Narcyza Tonderska.

Za oddano - 46 głosów
Przeciw - 0 głosy

Następnie Prezydium Walnego Zgromadzenia ukonstytuowało się jednogłośnie wybierając ze swego grona:

Przewodniczącego Zebrania	– Zbigniew Olszowski
Z-ca Przewodniczącego	– Józef Kassyk
Sekretarz Zebrania	– Narcyza Tonderska

2. PRZYJĘCIE PORZĄDKU OBRAD

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia p. Zbigniew Olszowski poinformował zebranych, że całe zebranie Walnego Zgromadzenia Spółdzielni jest nagrywane - dźwięk, lecz nie filmowane. Następnie przypomniał zebrany, że zgodnie z § 50 Statutu Spółdzielni, wszyscy członkowie otrzymali na piśmie proponowany porządek obrad. Następnie go odczytał i poddał pod głosowanie.

Za przyjęciem oddano - 57 głosów
Przeciw - 0 głosów

Porządek obrad przyjęto jednogłośnie.

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia udzielił głosu mec Ewie Wojciechowskiej, która poinformowała, że od dnia 09 września 2017 r. obowiązuje znowelizowana ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych. Wprowadziła ona możliwość uczestniczenia członkom Spółdzielni w Walnym Zgromadzeniu przez pełnomocników. Wyjaśniła, że pełnomocnictwo musi być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu Walnemu Zgromadzeniu. Jednocześnie poinformowała, że nowelizacja ustawy przewiduje przyjęcie w poczet członków współmałżonków, którzy posiadają tytuł prawny do lokalu, tj. w trakcie trwania małżeństwa nabyli lokal i z mocy prawa współmałżonek jest również członkiem Spółdzielni. W przypadku nieobecności na Walnym Zgromadzeniu jednego z współmałżonków, drugi posiadając jego pełnomocnictwo może głosować podwójnie. Mając na uwadze powyższe Przewodniczący Walnego Zgromadzenia odczytał pełnomocnictwo p. Barbary Wojciechowskiej udzielone na rzecz p. Haliny Malinowskiej oraz pełnomocnictwo p. Adama Gezek udzielone na rzecz p. Grzegorza Zielińskiego.

Pełnomocnictwa stanowią załącznik nr 3 i nr 4 do niniejszego protokołu.

3. WYBÓR KOMISJI:

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia poprosił zebranych o zgłaszanie kandydatów do Komisji:

- **KOMISJA MANDATOWO – SKRUTACYJNA**

Przewodniczący wyjaśnił, że jej skład liczy 3-5 osób a głównym zadaniem jest dokonywanie czynności związanych z obsługą głosowań, obliczanie wyników głosowań i podawanie tych wyników Przewodniczącemu Walnego Zgromadzenia.

Zgłoszono pretendentów, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie:

1. Janusz Piotrowski
2. Radosław Antoszewski
3. Janina Kalinowska

Następnie Przewodniczący Walnego Zgromadzenia poddał pod głosowanie przyjęcie w całości w/w składu Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej.

Za oddano - 54 głosów
Przeciw - 0 głosów

Skład Komisji został przyjęto jednogłośnie.

- **KOMISJA WNIOSKOWA**

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia wyjaśnił, że skład Komisji jest 3 osobowy, a jej zadaniem jest opracowanie zgłaszanych wniosków w czasie obrad Zebrania i przygotowanie projektu uchwały w tej sprawie.

Do Komisji zgłoszono p. Jadwigę Kiepurę oraz Renatę Ryzińską. Osoby te nie wyraziły zgody na kandydowanie.

Zgłoszono kolejne osoby, które wyraziły zgodę na kandydowanie:

1. Elżbieta Kamieńska Odzierzyńska
2. Grzegorz Zieliński
3. Artur Bryzek

Przewodniczący poddał pod głosowanie wniosek o przyjęcie w/w składu Komisji Wnioskowej.

Za oddano	- 53 głosów
Przeciw	- 0 głosów

Skład Komisji został przyjęty jednogłośnie.

4. SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI RADY NADZORCZEJ ZA 2017 ROK.

Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej w 2017 r. odczytał Przewodniczący Rady Nadzorczej p. Łukasz Izdebski.

Poinformował, że Rada Nadzorcza IX kadencji pracowała w 2017 roku w składzie:

Łukasz Izdebski, Adam Gezek, Halina Malinowska, Agata Minich, Adam Gasik, Andrzej Końka, Grzegorz Zieliński, Marzena Bogdańska, Artur Bryzek, Maria Barbara Wojciechowska. Przedstawił pełnione funkcje przez w/w osoby. Przypomniał, że w związku z rezygnacją z funkcji członka Rady Nadzorczej S.M. „DOMHUT” złożoną przez Panią Marzenę Bogdańską na piśmie w lutym 2017 roku, na Walnym Zgromadzeniu Członków S.M. „DOMHUT” w dniu 10 czerwca 2017 r. dokonano przyjęcia rezygnacji Pani Bogdańskiej oraz przeprowadzono wybory uzupełniające do Rady Nadzorczej. Pani Marzena Bogdańska nie uczestniczyła w posiedzeniach Rady oraz pracach komisji tematycznych od listopada 2016 roku. W wyniku wyborów nowym członkiem Rady Nadzorczej została Pani Maria Wojciechowska.

Rada Nadzorcza odbyła w 2017 roku 12 posiedzeń w trakcie których omawiano oraz rozwiązywano sprawy skierowane do niej przez Członków S.M. „DOMHUT” a także sprawy wnoszone przez Zarząd Spółdzielni. Wszystkie sprawy były uprzednio analizowane przez komisje tematyczne Rady, komisje przedstawiały swoje stanowiska dotyczące zgłaszanych spraw w trakcie obrad rady.

Podjęto w 2017 roku 22 uchwały zgodnie z wykazem uchwał przygotowanym na Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni, z czego 10 uchwał dotyczyło zmian

stawki opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, które wynikały z działań podejmowanych przez Urząd Dzielnicy Bielany oraz Urząd Miasta.

Przedstawił w kolejności powołane Komisje Rady Nadzorczej oraz najważniejsze zagadnienia jakimi się zajmowały.

Podał m.in., że Komisja Rewizyjna Nadzorczej odpowiedzialna jest za nadzór nad działaniami Spółdzielni w zakresie kontroli i monitoringu zużycia mediów (wody oraz ciepła). Komisja szczególną uwagę przykładała do zużycia wody technicznej (nadmierne zużycie w niektórych budynkach) oraz stanu technicznego budynków (docieplenie, wodomierze itp.). Zaznaczył, że udział wody technicznej w 2017 roku wyniósł 4,19% przy 6,18% w roku 2016. Spadek ten wynika między innymi z wymiany wodomierzy w lokalach mieszkalnych, która była przeprowadzona w 2017 roku. Należy podkreślić, że jest to najniższy udział wody technicznej od 2013 roku.

Przedstawił zebranych poniesione w 2017 koszty zużycia wody i odprowadzania ścieków, koszty centralnego ogrzewania CO oraz podgrzania wody CW.

Wyjaśnił, że Komisja Ekonomiczno-Finansowa monitoruje działania Zarządu w zakresie działalności finansowej Spółdzielni. Komisja na podstawie dokumentacji przekazywanej przez Zarząd Spółdzielni dokonywała oceny wyników roku 2016 oraz założeń planu Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi (GZM) na 2017 rok. Założenia planu GZM na 2017 rok zostały przyjęte przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 10/IX/2017. Następnie Komisja prowadziła kwartalne analizy rzeczowej i finansowej realizacji przychodów oraz kosztów zarządzania Spółdzielnią. Komisja opiniowała również wstępne założenia planu GZM na rok 2018.

Komisja współpracowała również z Zarządem w zakresie analizy i oceny ofert pod kątem finansowych aspektów wprowadzenia zmian w systemach informatycznych i ich wpływu na gospodarkę finansową Spółdzielni bieżącą oraz w kolejnych latach.

Dalej, podał zebranych zakres kompetencji i zagadnień jakimi zajmowała się Komisja Techniczna, która m.in. zatwierdzała plan remontów na 2017 rok, monitorowała jego realizację, opiniowała propozycje wprowadzania nowych zadań, dokonywała oceny dokumentacji technicznej prowadzonej dla poszczególnych budynków, oceny propozycji wprowadzania nowych stawek funduszu remontowego oraz opiniowała pracę działu technicznego S.M. „DOMHUT”. Członkowie Komisji Technicznej brali udział w komisjach przetargowych, wybierających wykonawców prac remontowych (14 przetargów na prowadzenie prac remontowych). Komisja Techniczna brała aktywny udział w przygotowaniu planu remontów na 2018 rok.

Z zakładanych w planie remontów na 2017 rok (przyjęty uchwałą nr 8/IX/2017) 75 zadań (42 osiedle Bielany; 33 Osiedle Wrzeciono) wykonano ostatecznie 68 (36 Osiedle Bielany; 32 Osiedle Wrzeciono). Odstąpienie od robót wynikało w 2 przypadkach z rezygnacji przez Samorządy Budynków, w 3 przypadkach zobowiązanie finansowe przeniesiono na 2018 rok, a w dwóch przypadkach roboty odłożono na kolejne lata.

Zaznaczył, że największym zadaniem realizowanym i zakończonym przez Dział Techniczny w 2017 roku była wymiana wodomierzy w 30 budynkach Spółdzielni.

Następnie poinformował, że Komisja Lokalowa zajmowała się monitoringiem zadłużeń z tytułu opłat eksploatacyjnych.

W związku z prowadzoną działalnością Komisja zorganizowała w dniach 20 kwietnia 2017 r., oraz 19 października 2017 r. specjalne posiedzenia, na które wezwano

łącznie 44 zadłużone osoby. Na spotkania przybyła tylko jedna z zaproszonych osób. Spośród wezwanych osób 26 spłaciło całe zadłużenie, 6 osób spłaciło więcej niż połowę zadłużenia a 3 osoby zobowiązały się do spłaty zadłużenia w ratach.

W wyniku w/w działań zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych na dzień 31.12.2017 r. wyniosło 363 265,91 zł i jest znacząco niższe niż to, które odnotowano w roku 2016 – 451 344,36 zł oraz w 2015 – 458 357,56 zł.

Wyjaśnił, że wszystkie Komisje swoją pracę opierają o ścisłą współpracę z poszczególnymi działami Spółdzielni oraz Radcą Prawnym S.M. „DOMHUT”.

Na zakończenie Przewodniczący Rady Nadzorczej oświadczył, że Rada Nadzorcza oceniając działalność statutową Spółdzielni za rok 2017 rekomenduje udzielenie absolutorium Prezesowi Zarządu Pani Katarzynie Orłowskiej oraz Członkowi Zarządu – Głównej Księgowej Pani Ewie Kuśmierczuk.

Sprawozdanie stanowi załącznik nr 5.

5. SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ZARZĄDU ZA 2017 ROK.

Prezes Zarządu Katarzyna Orłowska poinformowała, że Zarząd Spółdzielni pracuje niezmiennie od kilku lat w dwuosobowym składzie: Członek Zarządu – główny Księgowy Pani Ewa Kuśmierczuk, Prezes Zarządu Katarzyna Orłowska. Przedstawiła radcę prawnego Spółdzielni Panią Ewę Wojciechowską.

Na wstępie podkreśliła, że wszystkie zainteresowane osoby otrzymały pełne sprawozdanie z działalności Spółdzielni za 2017 r. Przed Walnym Zgromadzeniem zorganizowane zostały Zebrania Rady Osiedla Bielany i Rady Osiedla Wrzeciono, w których uczestniczyły również zaproszone Samorządy poszczególnych budynków. Na tych spotkaniach przekazywane były wszystkie materiały, aby przed Walnym Zgromadzeniem była możliwość zapoznania się ze wszystkimi danymi wykazywanymi w sprawozdaniach z działalności Spółdzielni za 2017 r.

Przedstawiła ogólnie charakterystykę z działalności pracy Zarządu informując, że Spółdzielnia zarządza 32 budynkami, 9 podwórkami okalającymi budynki, dzielonymi na enklawy.

Poinformowała, że w nieruchomości budynkowej ul. Perzyńskiego 9a jest już 100% właścicieli i w tym przypadku zarządzanie nieruchomościami budynkowymi sprawowane jest przez Spółdzielnię jako zarząd powierzony przy zastosowaniu ustawy o własności lokali w zakresie określonym ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych. Stwierdziła, że w tym przypadku wszyscy członkowie Spółdzielni z tej nieruchomości zostali z mocy prawa skreśleni z członkostwa w Spółdzielni. Ze współwłaścicielami odbyło się zebranie na którym jednogłośnie podjęto decyzję, że S.M. „DOMHUT” nadal zarządza budynkiem, jak do tej pory.

Wyjaśniła, że w 23 budynkach Spółdzielnia ma udział poniżej 50%, co przekłada się na bardzo ścisłą współpracę z współwłaścicielami oraz z wybranymi przez nich przedstawicielami, w zakresie bieżącej eksploatacji, remontów. Wszyscy przedstawiciele danej nieruchomości każdorazowo są zapraszani na przetargi na wybór wykonawców robót remontowych.

Następnie poinformowała, że ilość pracowników jest niezmienna od kilku lat. W dziale technicznym pracują cztery osoby, w dziale księgowości również cztery osoby, w dziale lokalowym jedna osoba, sekretariat i sprawy organizacyjne obsługuje również jedna osoba oraz mecenas Spółdzielni zatrudniona na pół etatu.

Pozostają bez zmian Firmy usługowe pracujące na rzecz Spółdzielni. Wyjątek stanowią rozliczenia zużycia wody w lokalach wg odczytów wodomierzy, gdzie nastąpiła zmiana z firmy TECHEM na ISTA. Przypomniała, że w roku ubiegłym dokonano wymiany wodomierzy w 30 budynkach na skutek utraty cech legalizacyjnych wodomierzy po 5 latach ich eksploatacji. Wymiana taka jest obligatoryjna. Podkreśliła, że wymiana poprzedzona była procedurą przetargową w sprawie wymiany wszystkich wodomierzy w zasobach Spółdzielni wraz z systemem zdalnego odczytu, z powodu kończącej się legalizacji urządzeń pomiarowych. Cena rozliczenia wodomierzy została utrzymana na dotychczasowym poziomie.

Wyjaśniła, że z dniem 2 czerwca br. ulega zmianie cena wody z 11,47 zł/m³ na 9,85 zł/m³. Zatem rozliczenie wody za I pół. br. zostanie rozliczone w następujący sposób tj. od 01.01.18 – 01.06.18 wg wyższej ceny, zaś od 02.06.18 – 30.06.18 wg nowej niższej cenie.

W odniesieniu do spraw członkowskich podała, że na dzień 31.12.2017 r. Spółdzielnia zrzeszała ogółem 1.555 członków.

W tym miejscu podziękowała obecnym na sali za obecność w dzisiejszym Walnym Zgromadzeniu, podkreślając rangę spotkania, które jest ustawowo uregulowane i na nim podejmuje się uchwały i decyzje najistotniejsze dla dalszego funkcjonowania Spółdzielni.

Dalej poinformowała, że w roku 2017 Spółdzielnia odzyskała prawnie i fizycznie jeden lokal mieszkalny, który następnie w drodze przetargu nieograniczonego został sprzedany za cenę 274.056 zł. Uzyskane środki ze sprzedaży lokalu, po potrąceniu zadłużenia, kosztów sądowych i komorniczych, zasilły fundusz interwencyjny Spółdzielni.

W odniesieniu do zadłużeń z tytułu opłat eksploatacyjnych wyraźnie widać tendencję malejącą. Wskaźnik zadłużenia tj. udział zaległości w stosunku do rocznego naliczenia opłat eksploatacyjnych zmalał i w 2017 r. wyniósł 3,4 %. Podkreśliła, że wynik ten można uznać za sukces, gdyż kiedyś zadłużenie wynosiło ok. 10%. Oznacza to bardzo dużą efektywność w działaniach windykacyjnych Spółdzielni. Ma to odzwierciedlenie w tym, że lokali zadłużonych powyżej 12 miesięcy jest tylko 9, jednak w takich przypadkach zazwyczaj są to bardzo trudne sprawy, gdzie zdarza się przeprowadzanie przez Sąd licytacji i sprzedaż własnościowych praw do lokali lub prawa odrębnej własności.

Jednocześnie Spółdzielnia stara się pomagać osobom w trudnej sytuacji finansowej, które nie mają możliwości dokonywania płatności na bieżąco. Działania Spółdzielni skierowane są przede wszystkim na pomoc osobom zainteresowanym w składaniu stosownych wniosków do Urzędu Dzielnicy o dodatek mieszkaniowy lub do Opieki Społecznej o zasiłek celowy. W 2017 roku na konto Spółdzielni wpłynęły dodatki mieszkaniowe i zasiłki celowe w wysokości 88 tys. zł.

Spółdzielnia umożliwia również dłużnikom spłaty ratalne powstałych zaległości. Dłużnicy zapraszani są również na posiedzenia Komisji Lokalowej, gdzie w

zależności od wysokości długów i sytuacji życiowej ustalana jest wysokość rat dostosowana do możliwości finansowych dłużników.

Prezes Zarządu odnosząc się do gospodarki remontowej Spółdzielni podała, że stan środków finansowych funduszu remontowego budynków na dzień 31.12.2017 r. wynosił 3.350.814 zł. Wyjaśniła, że budynki rozliczane są indywidualnie i gromadzą środki finansowe na niezbędne remonty, które są dużym obciążeniem finansowym. Spółdzielnia stara się planować zadania remontowe w ramach posiadanych finansów przez poszczególne nieruchomości. Czasami zdarza się, że budynki celem realizacji prac remontowych gromadzą środki przez kilka lat.

Plany remontów opracowane są w oparciu o obligatoryjne przeglądy techniczne budynków, opinie inspektorów nadzoru odpowiednich branż, wnioski składane przez Samorządy Budynków i lokatorów, jak również bieżące interwencje mieszkańców dotyczące awarii i robót konserwacyjnych. Każdorazowo omawiane są z przedstawicielami budynków i na tej podstawie planowane są roboty i kalkulowane niezbędne środki finansowe.

Wyjaśniła, że stan środków finansowych na funduszu interwencyjnym Spółdzielni na dzień 31.12.2017 r. wynosił 1.810.942 zł. Fundusz ten przeznaczony jest na udzielanie budynkom pożyczek z przeznaczeniem na remonty. W roku ubiegłym z tej formy pomocy skorzystał budynek Kasprowicza 80a oraz Magiera 21. Łączna wartość udzielonych pożyczek wyniosła 190 000 zł. Pożyczki są udzielane na podstawie decyzji Rady Nadzorczej na wniosek Zarządu. Rada Nadzorcza, określa wysokość udzielonej pożyczki, przewidywany termin zwrotu i wysokość odpisu na fundusz remontowy budynku celem spłaty pożyczki.

Przypomniała, że z funduszu interwencyjnego został pokryty koszt zakupu siedziby Spółdzielni na ul. Romaszewskiego 6 (dawna ul. Duracza) i na dzień dzisiejszy fundusz został odbudowany, zaś zgromadzone na nim środki są gwarantem bezpieczeństwa budynków.

Na zakończenie wypowiedzi zapewniła zebranych, że Spółdzielnia ma zachowaną płynność finansową i nie ma żadnego zagrożenia dla kontynuacji działalności Spółdzielni.

Sprawozdanie stanowi załącznik nr 6.

6. SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA 2017 R.

Sprawozdanie finansowe przedstawiła Główna Księgowa Ewa Kuśmierczuk, informując że zostało ono sporządzone na dzień 31.12.2017 r. i zawiera wprowadzenie, bilans, rachunek zysków i strat oraz informację dodatkową. Bilans zamknął się po stronie aktywów i pasywów kwotą ok. 26.777.510 zł. W rachunku zysków i strat uzyskano wynik finansowy brutto w wysokości ok. 259.666 zł, po opodatkowaniu (podatek dochodowy od osób prawnych) kwotą ok. 55.545 zł wynik finansowy netto wyniósł ok. 204.221 zł. Zysk ten jest wyższy w stosunku do roku 2016 o ok. 41.000 zł. Wpływ na wynik miało zwiększenie przychodów operacyjnych o ok. 17.000 zł, zwiększenie przychodów finansowych o ok. 70.000 zł oraz zmniejszenie kosztów operacyjnych.

Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi to nadwyżka kosztów nad przychodami i wyniósł ok. 55.597 zł. Wynik ten nie jest niepokojący, gdyż zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych różnica pomiędzy kosztami a przychodami zwiększa odpowiednie koszty lub przychody w roku następnym oraz następuje rozliczenie w czasie. Na rozliczeniach międzyokresowych mamy kwotę ok. 535.000 zł. W roku bieżącym proponujemy, aby zysk netto w wysokości ok. 204.221 zł w całości przeznaczyć na dofinansowanie gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

Wyjaśniła, że również w czasie rozliczane są inne pozycje w których występuje nadwyżka przychodów nad kosztami takie jak: konserwacja z kwotą ok. 297.000 zł, utrzymanie zieleni z kwotą ok. 125.000 zł, wywóz nieczystości z kwotą ok. 108.000 zł, konserwacja dźwigów z kwotą ok. 17.000 zł i ubezpieczenia budynków i o.c. z kwotą ok. 22.000 zł. Łączna kwota do rozliczenia wynosi ok. 569.545 zł.

Podkreśliła, że Spółdzielnia rozlicza wszystkie koszty indywidualnie na poszczególne budynki a wszystkie zainteresowane osoby otrzymały rozliczenia kosztów budynku, gdzie wykazano m.in. rozliczenia funduszu remontowego, przychody i koszty działalności GZM, rozliczenia mediów z mieszkańcami, rozliczenia w czasie niektórych w/w kosztów.

Zaznaczyła, że Spółdzielnia jest w dobrej kondycji finansowej. Na koniec 2017 r. środki pieniężne wynosiły ok. 8.228.000 zł i są na zbliżonym poziomie do roku 2016. Jednocześnie nastąpiło zmniejszenie należności z ok. 206.000 zł do ok. 122.000 zł, tj. o ok. 84.000 zł. Nastąpiło również zmniejszenie zobowiązań o ok. 193.000 zł. Obecnie wynoszą ok. 1.398.000 zł. W odniesieniu do funduszy specjalnych tj. funduszu remontowego, interwencyjnego i celowego Główna księgowa podała, że nastąpiło zmniejszenie należności o ok. 97.000 zł. Dotyczy to głównie funduszu remontowego, gdzie zmniejszenie wynosi ok. 116.000 zł i funduszu celowego o ok. 71.000 zł z powodu nie zrealizowania przekształceń prawa użytkowania wieczystego w prawo własności w budynku przy ul. Romaszewskiego 4 i Żeromskiego 15, na funduszu interwencyjnym nastąpił wzrost o ok. 90.000 zł.

Główna Księgowa wyjaśniła, że o kondycji finansowej Spółdzielni świadczą m.in. wskaźniki płynności finansowej. Wyjaśniła, że są trzy rodzaje wskaźników płynności: ogólny, szybki i podwyższony. Wszystkie one są na bardzo zbliżonym poziomie jak w roku 2016 i świadczą o dobrej kondycji finansowej i zdolności Spółdzielni do terminowego regulowania bieżących zobowiązań. Przy wyliczeniu wskaźników odnosi się majątek obrotowy w stosunku do zobowiązań krótkoterminowych. Zaznaczyła, że poprawił się wskaźnik płynności szybkiej, jednocześnie szybkość inkasa należności obrazuje płynność środków obrotowych i jest to stosunek należności z tytułu dostaw i usług do przychodów ze sprzedaży x 365 dni i osiągnął on wskaźnik 3,6 dni, podczas gdy w roku ubiegłym wynosił 7,25 dnia. Wskaźnik spłaty zobowiązań bieżących wynosi 49 dni i uległ poprawie o 6,9 dni.

Następnie podkreśliła, że wskaźnik zadłużeń w stosunku do całej kwoty opłat eksploatacyjnych uległ poprawie, gdyż w 2016 r. wynosił 4,2 % a obecnie 3,4%. Tym samym zadłużenie zmalało o kwotę ok. 88.000 zł.

W uzupełnieniu informacji dotyczącej zmiany cen wody poinformowała, że zmniejszenie opłat za 1 m³ wody wg przesłanych przez MPWiK informacji następuje na okres 3 lat tj. do 2021 r.

Następnie Przewodniczący Walnego Zgromadzenia udzielił ponownie głosu Prezes Zarządu, która poinformowała zebranych, że w maju br., zostało podpisanych 9 aktów notarialnych dotyczących służebności gruntowych, gdzie każdorazowym właścicielom lokali, będących współwłaścicielami danej nieruchomości zapewniono prawo korzystania z działek – podwórek wokół budynków. Ustanowiona służebność polega na prawie przechodu i przejazdu, w celu zapewnienia obsługi komunikacyjnej i dostępu do drogi publicznej właścicielom lokali usytuowanych w danej nieruchomości. Przypomniała, że współwłasność stanowi wyłącznie grunt pod budynkiem, zaś podwórka są majątkiem całej Spółdzielni. Nie dotyczy to jedynie budynku przy ul. Szegedyńska 12 i Płatnicza 1/15 ponieważ na tych terenach działka pod budynkiem i podwórko stanowią jedną nieruchomość. Zawarcie tych aktów jest istotne, gdyż z chwilą jakichkolwiek zawirowań, czy np. rozwiązania się Spółdzielni każdorazowy właściciel danej nieruchomości ma prawo korzystania z tych gruntów. Koszt wszystkich aktów notarialnych wyniósł ok. 10.000 zł i został pokryty z eksploatacji podstawowej.

Głos zabrała Mec Ewa Wojciechowska, która przypomniała zebranych, że w 2015 r. Spółdzielnia wystąpiła do Sądu o ustanowienie służebności drogowej, w postaci istniejących chodników i dojazdów do budynków przy ul. Magiera 19 i 21. Powodem było, wystąpienie właściciela działki firmy PINAR Sp. z o.o. o odszkodowanie za bezumowne korzystanie z chodników. Sprawa toczy się bardzo długo i po interwencjach Spółdzielni u Przewodniczącej Wydziału Sądu sprawa ponownie została uruchomiona. Aktualnie biegły sądowy dokonuje oszacowania służebności a Spółdzielnia spodziewa się, że może uda się zakończyć sprawę i Sąd ustanowi służebność gruntową na rzecz współwłaścicieli wymienionych nieruchomości.

Sprawozdanie stanowi załącznik nr 7.

7. DYSKUSJA NAD SPRAWOZDANIAMI

W dyskusji głos zabrał Przewodniczący Walnego Zgromadzenia zwracając zebranych uwagę na to jak bardzo ważny dla Spółdzielni jest fundusz interwencyjny, który winien być gwarantem bezpieczeństwa mieszkańców przy wystąpieniu ewentualnych zdarzeń losowych. Przypomniał, że w pierwszej kolejności środki finansowe funduszu mają pomóc w likwidacji różnych katastrof i losowych zdarzeń. Tym samym zaapelował o rozważenie jego wydatkowania. Zwrócił uwagę na konieczność utrzymania go na jak najwyższym poziomie finansowym.

Poprosił o wyjaśnienie, na jaki budynek udzielono pożyczki z funduszu interwencyjnego w wys. 190 000 zł i na jaki cel.

W odpowiedzi na powyższe Prezes Zarządu wyjaśniła, że dla budynku przy ul. Kasprzowicza 80a udzielono pożyczki w wysokości 90.000 zł na remont balkonów

z malowaniem elewacji z terminem spłaty do dnia 31.10.18 r., a dla budynku przy ul. Magiera 21 w wysokości 100.000 zł na wykonanie remontu wewnętrznej instalacji elektrycznej z terminem spłaty do dnia 31.08.18 r. Poinformowała przy tym, że pożyczki udzielane są najczęściej na okres max. do 3 lat. Kalkulacja pożyczki odbywa się zaś w stosunku do naliczeń.

Na tym dyskusję zakończono.

8. PODJĘCIE UCHWAŁ W SPRAWIE:

1) PRZYJĘCIA SPRAWOZDANIA RADY NADZORCZEJ ZA 2017 R.

Przewodniczący WZC odczytał treść uchwały i poddał pod jawne głosowanie uchwałę nr 1/2018 w sprawie **przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej za 2017 rok.**

Za przyjęciem uchwały - 52 Członków
Przeciw - 0 Członków

Uchwałę przyjęto jednogłośnie.

W związku z powyższym Walne Zgromadzenie Członków działając na podstawie § 49 pkt 3 ppkt a Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „DOMHUT” przyjęło jednogłośnie sprawozdanie Rady Nadzorczej za 2017 rok.

Uchwała nr 1/2018 stanowi załącznik nr 8.

2) ZATWIERDZENIA SPRAWOZDANIA ZARZĄDU ZA 2017 R.

Przewodniczący WZC odczytał treść uchwały i poddał pod głosowanie jawne uchwałę nr 2/2018 w sprawie **zatwierdzenia sprawozdania Zarządu za 2017 rok.**

Za przyjęciem uchwały - 52 Członków
Przeciw - 0 Członków

Uchwałę przyjęto jednogłośnie.

Walne Zgromadzenie Członków działając na podstawie § 49 pkt 3 ppkt a Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „DOMHUT” zatwierdziło jednogłośnie sprawozdanie z działalności gospodarczej Zarządu za 2017 rok.

Uchwała 2/2018 stanowi załącznik nr 9.

3) ZATWIERDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA 2017 R.

Przewodniczący WZC odczytał treść uchwały i poddał pod głosowanie jawne uchwałę nr 3/2018 w sprawie **zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2017 rok.**

Za przyjęciem uchwały - 52 Członków
Przeciw - 0 Członków

Uchwałę przyjęto jednogłośnie.

Walne Zgromadzenie Członków działając na podstawie § 49 pkt 3 ppkt a Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „DOMHUT„ zatwierdza sprawozdanie finansowe za 2017 rok, na które składa się:

1. Bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2017 r. wykazujący po stronie aktywów i pasywów kwotę **26.777.510,15 zł**
2. Rachunek zysków i strat na dzień 31 grudnia 2017 r.
 - a) wynik z działalności gospodarki zasobami mieszkaniowymi **55.597,22 zł** – zmiana stanu produktów, nadwyżka kosztów nad przychodami,
 - b) wynik z pozostałej działalności **204.221,29 zł** – zysk (netto) po opodatkowaniu.
3. Informacja dodatkowa do sprawozdania.

Uchwała 3/2018 stanowi załącznik nr 10.

4) UDZIELENIA ABSOLUTORUM CZŁONKOM ZARZĄDU

Przewodniczący WZC odczytał treść uchwały i poddał pod głosowanie jawne uchwałę nr 4/2018 w sprawie **udzielenia** absolutorium Prezesowi Zarządu **Pani Katarzynie Orłowskiej za rok 2017.**

Za przyjęciem uchwały - 51 Członków
Przeciw - 0 Członków

Uchwałę przyjęto jednogłośnie.

Uchwała nr 4/2018 stanowi załącznik nr 11.

Przewodniczący WZC odczytał treść uchwały i poddał pod głosowanie jawne uchwałę nr 4/2018 w sprawie **udzielenia** absolutorium Gł. Księgowemu Członkowi Zarządu **Pani Ewie Kuśmierczuk** za 2017 r.

Za przyjęciem uchwały - 51 Członków
Przeciw - 0 Członków

Uchwałę przyjęto jednogłośnie.

Uchwała nr 5/2018 stanowi załącznik nr 12.

9. PRZEDSTAWIENIE PROJEKTU UCHWAŁY PODZIAŁU NADWYŻKI BILANSOWEJ (ZYSK NETTO) I PODJĘCIE UCHWAŁY

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia udzielił głosu Prezes Zarządu p. Katarzynie Orłowskiej, która poinformowała, że Zarząd Spółdzielni złożył do decyzji Walnego Zgromadzenia wnioski, aby wypracowany w ubiegłym roku zysk z dodatkowych przychodów w wysokości 204.221,29 zł przeznaczyć na dofinansowanie Gospodarki Zasobami Mieszkaniowym na eksploatację podstawową.

Następnie Przewodniczący WZC odczytał treść uchwały i poddał pod głosowanie uchwałę nr 6/2018 w sprawie podziału nadwyżki bilansowej w kwocie 204.221,29 zł (zysku netto) za 2017 rok o treści:

Za przyjęciem uchwały - 52 Członków
Przeciw - 0 Członków

Uchwałę przyjęto jednogłośnie.

Walne Zgromadzenie Członków działając na podstawie § 49 pkt 11 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „DOMHUT” podjęło decyzję, że nadwyżka bilansowa (zysk netto) za rok 2017 w kwocie **204.221,29 zł** będzie przeznaczona na dofinansowanie Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi Spółdzielni (eksploatację podstawową) w następujących okresach rozliczeniowych.

Uchwała 6/2018 stanowi załącznik nr 13.

10. PRZEDSTAWIENIE PROJEKTU ZMIAN W STATUCIE S.M. „DOMHUT” WYNIKAJĄCYCH Z NOWELIZACJI USTAWY Z DNIA 20 LIPCA 2017 R. O SPÓŁDZIELNIACH MIESZKANIOWYCH ORAZ O ZMIANIE INNYCH USTAW I PODJĘCIE UCHWAŁ.

1. W SPRAWIE ZATWIERDZENIA ZMIAN W STATUCIE,

Prezes Zarządu Katarzyna Orłowska poinformowała zebranych, że ok. 95% proponowanych zmian do projektu Statutu Spółdzielni wynika z nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Są to ściśle zacytowane przepisy z cyt. ustawy, która weszła w życie 09 września 2017 r. i wprowadziła rewolucyjne zmiany

dotyczące członkostwa w Spółdzielni. Wszystkie statutowe zapisy dotyczące wpisowego i udziału zostały wykreślone, jak również zapisy o wykluczeniu członka Spółdzielni. Do statutu wprowadzono wszystkie uregulowania dot. członkostwa tj. komu ono przysługuje z mocy prawa i w jakich okolicznościach z mocy prawa ustaje. Przypomniała również, że przy spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu z mocy prawa jest się członkiem Spółdzielni i dotyczy to również współmałżonków o ile prawo do lokalu przysługuje im wspólnie. Członkiem Spółdzielni może być również osoba posiadająca prawo odrębnej własności do lokalu oraz najemcy, jednak w tych przypadkach niezbędne jest złożenie deklaracji bądź wniosku w formie pisemnej o przyjęciu w poczet członków Spółdzielni. Zaznaczyła, że zmiany dotyczą również udzielania pełnomocnictw, które zostały wcześniej omówione przez mec. Ewę Wojciechowską. Przedstawione zostały również zmiany w Statucie dotyczące przekształceń do lokali z ograniczonym prawem rzeczowym do lokalu w tym i najmu. W Spółdzielni jest jeszcze ok. 45 lokali o statusie najmu i najemcy również mają uprawnienia dokonania przekształcenia prawa w prawo własności.

Z tym, że najemcy lokali, którzy byli uprawnieni do korzystania przed przyjęciem przez Spółdzielnię od Przedsiębiorstwa Państwowego Huty „Warszawa” mają prawo do przekształcenia swojego prawa w prawo odrębnej własności przy kwocie nie wyższej niż 5% wartości mieszkania. Wysokość ta jest narzucona ustawowo i obecnie Rada Nadzorcza nie ma możliwości ingerowania w wysokość za jaką zostanie to prawo przekształcone.

Jednocześnie ustawodawca narzucił, że w ciągu 12 miesięcy od dnia wejścia ustawy tj. do 09 września br. Spółdzielnia jest zobowiązana do wprowadzenia zmian do Statutu. Z uwagi na to, że Walne Zgromadzenie Członków jest w dniu dzisiejszym podjęliśmy decyzję o przedstawieniu proponowanych zmian do Statutu, aby specjalnie nie robić kolejnego zebrania. Zmiany odnoszą się również do spraw wewnętrznych Spółdzielni, które zostały dostosowane do bieżących potrzeb. Zaproponowała, by były one omawiane bezpośrednio przed podjęciem głosowania.

Następnie głos zabrała Mec Ewa Wojciechowska, która poinformowała, że 13 zmian do Statutu związanych jest ściśle z nowelizacją ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i są wpisane w całości do Statutu. Cztery zmiany wynikają również z ustawy i zostały one dostosowane do potrzeb Spółdzielni. Wyraziła opinię, że powinny one być przegłosowane odrębnie. Zaproponowała, aby poddać pod jedno głosowanie w całości 13 zmian wynikających ściśle z ustawy, po uprzednim ich odczytaniu, oraz przeprowadzenie odrębnego głosowania dla pozostałych 4 zmian do statutu.

Przewodniczący WZC stwierdził, że propozycja Mec. P. Ewy Wojciechowskiej jest słuszna i poddał pod głosowanie, aby w całości 13 zmian do Statutu poddać pod jedno głosowanie.

Za przyjęciem wniosku	-	48 Członków
Przeciw	-	0 Członków

Wniosek przyjęto jednogłośnie.

Następnie Przewodniczący Walnego Zgromadzenia odczytał i poddał pod głosowanie Uchwałę nr 8/2018 zatwierdzająca zmiany w Statucie Spółdzielni.

II część - Członkowie

1. W § 6 skreśla się w całości dotychczasową treść i nadaje nowe brzmienie:
 - „ 1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych, albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych, której przysługuje:
 - 1) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 2) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - 3) roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
 2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
 3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
 4. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
 5. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą:
 - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 2) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
 - 3) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej,
 - 4) upływu terminu jednego roku, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób bliskich w następstwie śmierci uprawnionego złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu z zastrzeżeniem pkt 6,
 - 5) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez Spółdzielnię spośród osób bliskich po śmierci uprawnionego, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.

6. *Przepis ust. 1 pkt. 2 i 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do garażu.*
7. *Członkiem Spółdzielni może być najemca spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejściem przez Spółdzielnię był mieszkaniem Przedsiębiorstwa Państwowego Huty „Warszawa”, a najemca był uprawniony do korzystania z tego lokalu w dniu jego przejścia.*
8. *Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia, wyboru dokonuje Spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia wyboru osoby uprawnione mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.”*

2. W § 7 skreśla się dotychczasową treść ust. nr „1” - „5” i ust. nr „1” otrzymuje nowe brzmienie:
 - „1. *Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni właściciela lokalu lub najemcy o których jest mowa w § 6 ust. 4 i 7 jest złożenie deklaracji w formie pisemnej, zawierającej: imię i nazwisko, adres zamieszkania, a w przypadku osoby prawnej - jej nazwę i siedzibę oraz adres.”*

Dotychczasowy ust. „6” otrzymuje odpowiednio numerację „2”.

C. Wpisowe, udziały i inne opłaty

3. W § 11 skreśla się w całości ust. nr „1”, „2”, „3”. Dotychczasowe ust. nr „4” i „5” otrzymują kolejną numerację odpowiednio ust. nr „1” i „2”.
4. W § 17 zmienia się dotychczasową treść ust. „5” i nadaje nowe brzmienie:
 - „5. *Jeżeli w określonym budynku została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu, stosuje się przepisy ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.”*
5. W § 19 w ust. „1” w zdaniu drugim po wyrazach „niebędących członkami Spółdzielni” skreśla się wyrazy „*oraz osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.*”

6. W § 19 w ust. nr „5” zmienia się dotychczasową treść i nadaje nowe brzmienie:
- „5. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić członków oraz właścicieli lokali co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. W przypadku zmiany wysokości opłat niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu wody, odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych Spółdzielnia jest obowiązana dokonać zawiadomienia co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiany wysokości opłat zależnych i niezależnych od Spółdzielni wymagają uzasadnienia na piśmie.”*
7. W § 19 w ust. nr „6” w zdaniu pierwszym po wyrazach „Członkowie Spółdzielni” skreśla się wyrazy *„osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali”*.
8. W § 19 w ust. nr „7” w zdaniu pierwszym po wyrazach „niebędącymi członkami Spółdzielni” skreśla się wyrazy *„lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali”*.

E. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

9. W § 21 ust. 5 zmienia się i nadaje nowe brzmienie:
- „5. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem Spółdzielni z zastrzeżeniem § 6 Statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie Spółdzielnię o nabyciu prawa.”*
10. W § 22 ust. 1 w zdaniu pierwszym po wyrazach „żądanie członka” skreśla się wyrazy *„lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni”*.

F. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu

11. W § 27 ust. 1 skreśla się zdanie drugie w całości.
12. W § 27 ust. 2 zmienia się dotychczasową treść i nadaje nowe brzmienie:
- „2. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 19 za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o*

wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, o ile członek Spółdzielni w toku postępowania uiści wszystkie zaległe opłaty.”

13. W § 27 ust. 3 zmienia się dotychczasową treść i nadaje nowe brzmienie:

„3. Z chwilą, gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 2 stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa.

W przypadku, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.”

14. W § 28 ust.1 pkt 2 na końcu zdania skreśla się kropkę i dodaje wyrazy :
„oraz zwrotu nakładów przeznaczonych na jej utrzymanie.”

15. W § 30 ust. 1 skreśla się zdanie drugie i trzecie.

16. W § 30 ust. 3 zmienia się dotychczasową treść i nadaje nowe brzmienie:

„3. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w § 27 ust. 2, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują osobom bliskim.”

17. W § 30 ust. 4 zmienia się dotychczasową treść i nadaje nowe brzmienie:

„4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w § 30 ust. 3, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, a po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię wystąpienia do sądu , wyboru dokonuje Spółdzielnia.”

18. W § 34 ust. 4 zmienia się dotychczasową treść i nadaje nowe brzmienie:

„ 4. Na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem przez Spółdzielnię był mieszkaniem Przedsiębiorstwa Państwowego Huty „Warszawa”, jeżeli najemca był uprawniony do korzystania z tego lokalu w dniu jego przejęcia, Spółdzielnia ma obowiązek zawrzeć z nim umowę przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu przez niego:

- 1) spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu,*
- 2) wpłaty wkładu budowlanego określonego przez Zarząd Spółdzielni w wysokości proporcjonalnej do powierzchni użytkowej zajmowanego mieszkania wynikającej z kosztów dokonanych przez*

Spółdzielnię nakładów przeznaczonych na utrzymanie budynku, w którym położony jest lokal.”

19. W § 34 ust. 5 na końcu zdania skreśla się kropkę i dodaje wyrazy :

„o którym mowa w ust. 4.”

20. W § 34 ust. 7 zmienia się dotychczasową treść i nadaje nowe brzmienie:

„7. Wysokość ustalonego przez Spółdzielnię wkładu budowlanego, o którym mowa w ust. 4 pkt 2 nie może przekraczać 5% aktualnej wartości rynkowej prawa odrębnej własności lokalu zajmowanego przez najemcę.”

21. W § 34 ust. 8 skreśla się w całości.

IV. część - Ustanie członkostwa

22. W § 35 zmienia się dotychczasową treść i nadaje nowe brzmienie:

„ust. 1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:

- 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,*
- 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,*
- 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,*
- 4) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.*

ust. 2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje w przypadku podjęcia uchwały przez większość właścicieli lokali w danej nieruchomości, obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

ust. 3. Członkostwo w Spółdzielni ustaje w przypadku wyodrębnienia w danej nieruchomości własności wszystkich lokali.”

23. W § 36 ust. 1 zmienia się dotychczasową treść i nadaje nowe brzmienie:

„1. Członek Spółdzielni posiadający prawo odrębnej własności lokalu oraz najemca lokalu mieszkalnego, o którym mowa w § 34 ust. 4 może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za pisemnym wypowiedzeniem.”

24. § 37, § 38, § 39, § 40, § 41 i § 42 skreśla się w całości.

Następne paragrafy Statutu otrzymują odpowiednio kolejną numerację.

V. część – Organy Spółdzielni

A. Walne Zgromadzenie

25.W § 47 ust. 1 zmienia się dotychczasową treść i nadaje nowe w brzmienie:

„1. Członek Spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu z Walnego Zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu obrad Walnego Zgromadzenia.”

Pełnomocnictwo powinno zawierać co najmniej imię i nazwisko członka Spółdzielni wraz z adresem lokalu w zasobach Spółdzielni, imię i nazwisko pełnomocnika oraz numer jego dowodu tożsamości, podpis czytelny członka oraz datę wystawienia pełnomocnictwa. Pełnomocnik winien okazać dowód tożsamości przy składaniu pełnomocnictwa.

26.W § 57 pkt 5 skreśla się w całości, a następane punkty otrzymują odpowiednio kolejną numerację.

VI. część – Gospodarka Spółdzielni

27.W § 66 ust. 4 zmienia się ostatnie zdanie i nadaje nowe brzmienie:

„Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni oraz właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni.”

28. W § 69 ust. 1 i 2 zmienia się dotychczasową treść i nadaje nowe w brzmienie:

1. *„Niniejszy Statut został uchwalony przez Walne Zgromadzenie Członków S.M. „DOMHUT” w dniu 16 czerwca 2018 r. „*

2. *„Statut wchodzi w życie z dniem wpisania go do Krajowego Rejestru Sądowego; z tą datą traci moc obowiązujący Statut Spółdzielni uchwalony przez Zebranie Przedstawicieli w dniu 24 listopada 2007 r.”*

Za przyjęciem zmian głosowało	- 49 Członków
Przeciw przyjęciu zmian głosowało	- 0 Członków

Zmiany przyjęto jednogłośnie.

Następnie głos zabrała Prezes Zarządu wyjaśniając kolejne proponowane zmiany, które należy głosować oddzielnie.

Wyjaśniła, że do § 5 wprowadza się nowy ust. nr „3”, i wynika on z wprowadzenia po 2007 r. zmian ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Po tej nowelizacji Spółdzielnia zobowiązana była do dokonania wpisu o prowadzonej

działalności do Krajowego Rejestru Sądowego, na podstawie polskiej klasyfikacji działalności tzw. kodów PKD, określonych odpowiednimi numerami.

W Statucie zaś doprecyzowane jest na czym polega zarządzanie nieruchomościami, które realizowane jest poprzez:

- 1) *zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni,*
- 2) *zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni,*
- 3) *zarządzanie nieruchomościami niestanowiącymi mienia Spółdzielni lub mienia członków Spółdzielni – taka sytuacja ma już miejsce dla budynku przy ul. Perzyńskiego 9a, gdzie jest 100% właścicieli lokali, nie będących członkami Spółdzielni, która dalej zarządza nieruchomością,*
- 4) *wynajmowanie lokali mieszkalnych i niemieszkalnych - co jest przez Spółdzielnię stosowane,*
- 5) *zagospodarowanie terenów na potrzeby członków Spółdzielni i właścicieli lokali. – zapis ten nie daje Spółdzielni możliwości budowania, bez zgody członków Spółdzielni. Podkreśliła, że m.in. dokonano wpisów w księgach wieczystych o służebności podwórek. Jednocześnie Statut Spółdzielni nie posiada żadnego zapisu dającego możliwość inwestowania. Zagospodarowanie terenów wiąże się z remontami chodników, oświetlenia podwórek ławek itp.*

Następnie Przewodniczący Walnego Zgromadzenia odczytał w całości proponowaną zmianę i poddał pod głosowanie jej przyjęcie.

W § 5 wprowadza się nowy ust. nr „3” o następującej treści:

„3. Zarządzanie nieruchomościami realizuje się poprzez:

- 6) *zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni,*
- 7) *zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni,*
- 8) *zarządzanie nieruchomościami niestanowiącymi mienia Spółdzielni lub mienia członków Spółdzielni,*
- 9) *wynajmowanie lokali mieszkalnych i niemieszkalnych,*
- 10) *zagospodarowanie terenów na potrzeby członków Spółdzielni i właścicieli lokali.”*

Dotychczasowe ust. „3” i „4” otrzymują odpowiednio numerację „4” i „5.”

Za przyjęciem zmiany głosowało	- 47 Członków
Przeciw przyjęciu zmiany głosowało	- 0 Członków

Prezes Zarządu wyjaśniła, że w § 9 pkt. 5 przy obowiązkach Członka Spółdzielni dot. uiszczania opłat w zdaniu „od nie wpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe” dopisuje się „za opóźnienie”. Zmiana ta wiąże się z tym, że odsetki te są wyższe niż ustawowo obowiązujące, które na dzień dzisiejszy wynoszą 5%, zaś przy naliczaniu odsetek ustawowych

za opóźnienie dodaje się sumę stopy referencyjnej oraz 5 pkt procentowych, co daje odsetki w wysokości 7%. Zapis ten pozwala Spółdzielni naliczać nieco wyższe kary od odsetek za nieterminowe płatności i opłaty eksploatacyjne.

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia odczytał w całości proponowaną zmianę i poddał pod głosowanie jej przyjęcie.

1. W § 9 skreśla się w całości pkt „1” oraz w pkt „6” w zdaniu drugim po wyrazach „odsetki ustawowe” dopisuje się wyrazy „za opóźnienie”. Kolejne punkty otrzymują odpowiednio numerację od „1” do „7”.

Za przyjęciem zmiany głosowało	- 47 Członków
Przeciw przyjęciu zmiany głosowało	- 0 Członków

Prezes Zarządu odpowiadając na pytanie członka Spółdzielni wyjaśniła, że zgodnie z Regulaminem Windykacji i Wierzytelności znajdującym się na stronie internetowej Spółdzielni odsetki od opłat naliczane są po 2 miesiącach.

Następnie omówiła zmiany zapisu do § 28, w którym w ust. 1 pkt 2 dopisano „oraz zwrotu nakładów przeznaczonych na jej utrzymanie”. Zapis ten dotyczy przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w prawo odrębnej własności. Doprecyzowany pkt w całości otrzymał brzmienie: „splaty przypadających na ten lokal zobowiązań Spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się lokal, oraz zwrotu nakładów przeznaczonych na jej utrzymanie”. Zapis ten powstał w nawiązaniu do informacji, że nie może przekroczyć 5 % wartości rynkowej kwota rozliczanego wkładu mieszkaniowego. Tu też jest podjęta przez Radę Nadzorczą uchwała, że dla osób przekształcających prawo do lokalu określone są wartości zwrotu nakładów będących kosztami na pokrycie prowadzonych remontów na danym budynku w latach ubiegłych. Wartości te będą corocznie urealniane przy uwzględnieniu poniesionych kosztów na remonty w danym roku kalendarzowym. Każda osoba przekształcająca prawo do lokalu musi mieć wiedzę o sposobie rozliczenia wkładu budowlanego przy przekształceniu posiadanego prawa do lokalu.

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia odczytał w całości proponowaną zmianę i poddał pod głosowanie jej przyjęcie.

W § 28 ust.1 pkt 2 na końcu zdania skreśla się kropkę i dodaje wyrazy :
„oraz zwrotu nakładów przeznaczonych na jej utrzymanie.”

Za przyjęciem zmiany głosowało	- 47 Członków
Przeciw przyjęciu zmiany głosowało	- 0 Członków

Zmianę przyjęto jednogłośnie.

Prezes Zarządu wyjaśniła, że zmiany do § 57 pkt 16 i 17 dotyczą zakresu działania Rady Nadzorczej, która podejmuje stosowne uchwały określające warunki przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w prawo odrębnej własności oraz prawa najmu w prawo własności

najemców, którzy byli uprawnieni do korzystania z lokalu w dniu jego przejęcia nieodpłatnie przez Spółdzielnię od Przedsiębiorstwa Państwowego Huty „Warszawa”.

Zmiany są istotne, aby osoby przekształcające posiadane prawa wiedziały w jaki sposób została im naliczona opłata przy realizacji wniosku o przekształcenie.

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia odczytał w całości proponowaną zmianę i poddał pod głosowanie jej przyjęcie.

W § 57 pkt 16 zmienia się dotychczasową treść i nadaje nowe brzmienie:

„16) uchwalanie zasad poniesienia kosztów związanych z przekształceniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w prawo odrębnej własności.”

Za przyjęciem zmiany głosowało	- 47 Członków
Przeciw przyjęciu zmiany głosowało	- 0 Członków

Zmianę przyjęto jednogłośnie.

W § 57 pkt 17 zmienia się dotychczasową treść i nadaje nowe brzmienie:

„17) uchwalanie zasad przekształcenia najmu lokalu w prawo własności dla najemców, którzy byli uprawnieni do korzystania z tego lokalu w dniu jego przejęcia nieodpłatnie przez Spółdzielnię od Przedsiębiorstwa Państwowego Huta „Warszawa” oraz zasad przeniesienia prawa odrębnej własności lokalu na pozostałych najemców.”

Za przyjęciem zmiany głosowało	- 47 Członków
Przeciw przyjęciu zmiany głosowało	- 0 Członków

Zmianę przyjęto jednogłośnie.

Uchwała 7/2018 stanowi załącznik nr 14.

2. W SPRAWIE ZATWIERDZENIA JEDNOLITEGO TEKSTU STATUTU.

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia poddał pod jawne głosowanie przyjęcie uchwały nr 7/2018 w sprawie **zatwierdzenia jednolitego tekstu Statutu.**

Walne Zgromadzenie Członków działając na podstawie § 49 pkt 8 Statutu S.M. „DOMHUT” zatwierdza tekst jednolity Statutu uwzględniający zmiany.

za przyjęciem uchwały głosowało	- 47 Członków
przeciw uchwale głosowało	- 0 Członków

Uchwałę przyjęto jednogłośnie.

Uchwała 7/2018 stanowi załącznik nr 14.

SPRAWOZDANIE KOMISJI WNIOSKOWEJ

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia zwrócił się do Komisji Wnioskowej o przedstawienie zgłoszonych wniosków.

Przewodniczący Komisji p. Grzegorz Zieliński odczytał wniosek p. Jadwigi Kiepura o treści:

„Mamy propozycję, aby nadwyżkę finansową w następnych latach przeznaczyć na finansowanie nowych (wymiana) ciągów komunikacyjnych na osiedlach, a nie obciążać danego budynku, przed którym wymienia się np. chodnik skoro ten teren nie jest przypisany do budynku”.

Przewodniczący WZC udzielił głosu Prezes Zarządu, która zauważyła, że przy potrzebach Spółdzielni na zagospodarowanie podwórek, kwota w wysokości ok. 200.000 zł z nadwyżki bilansowej, wydaje się być kroplą w morzu potrzeb. Podejmując decyzję, że nadwyżkę przeznaczy się na remonty ciągów komunikacyjnych, przy obecnych cenach należałoby zbierać środki ok. 20 lat. Zaznaczyła, że na obu osiedlach, wszystkie podwórka są bardzo chłonne, i kwalifikują się do remontów. Tym samym, Spółdzielnia stara się remontować chodniki – dojścia do budynków z funduszu remontowego w ramach posiadanych przez budynki środków finansowych. Poinformowała, że przy udziale Przewodniczącej Rady Osiedla Wrzeciono p. Narcyzy Tonderskiej, na Osiedlu Wrzeciono, gdzie podwórka są bardziej zdegradowane niż na Bielanych, prowadzone są już rozmowy, aby stworzyć fundusz celowy, na rekultywację tych terenów. Wyraziła opinię, że remonty ciągów komunikacyjnych, będących na zbliżonym poziomie degradacji, z nadwyżki bilansowej spowodują konflikt wśród mieszkańców, co do wyboru i kolejności remontów przy poszczególnych budynkach. Dla przykładu przypomiała zebranych, że Spółdzielnia wystąpiła z wnioskiem o pozyskanie środków z budżetu partycypacyjnego miasta, z przeznaczeniem na wymianę chodnika – bez podwórek od ul. Doryckiej do ul. Przy Agorze, pomiędzy budynkami między innymi przy ul. Wrzeciono 47, 47a, 49 i 49a oraz od ul. Marymoncka 151 do 143. Szacowany koszt inwestycji to ok. 440.000zł, przy czym Spółdzielnia będzie musiała pokryć koszty oświetlenia i ewentualnego zakupu koszy na śmiecie. Podkreśliła, że koszt ten nie obejmuje wymiany chodników pod budynkami i remontu podwórek. Dodała, że wielokrotnie w rozmowach z Samorządami omawiane są problemy związane z remontami ciągów komunikacyjnych lecz w pierwszej kolejności należy wykonywać niezbędne roboty w samych budynkach. Przyznała, że zgłoszony wniosek należy przedyskutować,

jednak wyraziła opinię, że przyznawanie środków na wytypowane nieruchomości z nadwyżki bilansowej będzie bardzo trudne.

Udzielono głosu p. Jadwidze Kiepura, która stwierdziła, że współwłaściciele mają wyłącznie grunt pod budynkiem, zaś podwórka SA własnością Spółdzielni, zatem koszt remontu podwórek należy finansować ze środków Spółdzielni. Dodała, że remonty te robi się raz na kilkanaście lat, zatem zasadne jest nie obciążać budynków kosztami tych remontów, tylko pokryć z nadwyżki bilansowej.

Głos w dyskusji zabrała p. Ewa Rok wyrażając opinię, że skoro niektóre budynki jak Magiera 19 i 21 nie mają żadnych podwórek, nie powinny partycypować w kosztach remontów na innych nieruchomościach. Mieszkańcy powinni dbać o własny teren, co jest najbardziej sprawiedliwym rozwiązaniem.

Przewodniczący WZC zaproponował, aby Zarząd z Rada Nadzorcza przeanalizowały zgłoszony wniosek i przedstawiły stanowisko na kolejnym Walnym Zgromadzeniu.

Ponownie głos zabrała Prezes Zarządu proponując, aby upoważnić Radę Nadzorczą przy udziale Zarządu do podjęcia dyskusji w przedmiotowej sprawie. Poddała pod rozważenie stworzenie funduszu celowego z podziałem na enklawy, zróżnicowanego finansowo – wg potrzeb, po uprzednich konsultacjach z Samorządami Budynków, celem zbierania środków finansowych na renowację podwórek. Wtedy też Rada Nadzorcza jako organ uprawniony do podejmowania takich decyzji będzie mogła podjąć stosowną uchwałę, indywidualnie rozpatrując potrzeby danej enklawy.

Głos zabrał Przewodniczący Rady Nadzorczej p. Łukasz Izdebski, który zadeklarował, że Rada omówi i przedyskutuje wniosek, aby na kolejnym Walnym Zgromadzeniu przedstawić wypracowane wspólnie z Samorządami stanowisko w przedmiotowej sprawie.

Pani Jadwiga Kiepura przychyliła się do powyższego przekazując swój wniosek, do Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni do dalszego rozpatrzenia i konsultacji oraz przedstawienia propozycji na kolejnym Walnym Zgromadzeniu Członków.

Wniosek poddano pod głosowanie.

Za przyjęciem wniosku - 33 Członków

Przeciw - 5 Członków

Wniosek został przyjęty.

Protokół Komisji Wnioskowej stanowi załącznik nr 15.

11. ZAMKNIĘCIE ZEBRANIA PRZEDSTAWICIELI.

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia stwierdził, iż wszystkie punkty porządku obrad zostały wyczerpane i zrealizowane. Podziękowała obecnym, za obrady i ogłosił zamknięcie zebrania.

Sekretarz Walnego Zgromadzenia

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia

Protokołowała: Barbara Rosłon

ZAŁĄCZNIKI

DO PROTOKOŁU WALNEGO ZGROMADZENIA CZŁONKÓW S.M. DOMHUT Z DNIA 16 CZERWCA 2018 R.

1. Lista obecności.
2. Porządek obrad Walnego Zgromadzenia.
3. Pełnomocnictwo
4. Pełnomocnictwo
5. Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej za rok 2017.
6. Sprawozdanie z działalności Zarządu za 2017 rok.
7. Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2017 r. wraz z opinią biegłego rewidenta.
8. Uchwała nr 1/2018 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej za 2017 rok.
9. Uchwała nr 2/2018 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu za 2017 rok.
10. Uchwała nr 3/2018 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2017 rok.
11. Uchwała nr 4/2018 w sprawie udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu Pani Katarzynie Orłowskiej za rok 2018.
12. Uchwała nr 5/2018 w sprawie udzielenia absolutorium Gł. Księgowemu Członkowi Zarządu Pani Ewie Kuśmierczuk za rok 2017.
13. Uchwała nr 6 /2018 w sprawie: podziału nadwyżki bilansowej (zysku netto) za rok 2017.
14. Uchwała nr 7/2018 w sprawie zatwierdzenia zmian w Statucie.
15. Uchwała nr 8/2018 w sprawie zatwierdzenia jednolitego tekstu Statutu.
16. Protokół Komisji Wnioskowej Walnego Zgromadzenia.
17. Protokół Mandatowo - Skrutacyjnej Walnego Zgromadzenia.

